

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 11-04 "Felsenweg/Duisburger Str.", 5. Änderung

Ortsteil: Diestelbruch
Änderungsgebiet: südliche Anliegergrundstücke der Ostlandstraße

Verfahrensstand: 3. Offenlage

Hinweis:

Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit des Festsetzungsteils. Die in den textlichen Festsetzungen verwendete Nummerierung ist nicht fortlaufend.

Die bisherigen textlichen Festsetzungen bleiben von dieser Änderung unberührt. Allerdings werden die ergänzenden Festsetzungen zur Planzeichnung für das Änderungsgebiet aufgehoben. Die nachfolgenden zusätzlichen planungsrechtlichen Festsetzungen gelten nur für das Änderungsgebiet und hierfür vorrangig.

1 Zusätzliche planungsrechtliche Festsetzungen für das Änderungsgebiet nach § 9 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Ausnahme ist nicht zulässig:
Tankstellen

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche darf durch versickerungsfähige nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die festgesetzte Firsthöhe gilt als Höchstmaß der zulässigen Bebauung. Bezugspunkt ist bezogen auf den jeweiligen First, die Oberfläche der natürlichen Geländekante im Mittel an der Nordseite des jeweiligen Gebäudes. Für das Grundstück am Bornweg gilt die nordwestliche Gebäudekante.

Aufschüttungen und Böschungen sind nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie der Zuwegung auf dem Grundstück oder der Höhenangleichung an die Zuwegungen der Nachbargrundstücke dienen.

1.2 Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Bauweise ist durchgängig offen. Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die Firstrichtung vorgegeben.

Hausgruppen sind im Änderungsgebiet auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.4.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig.

1.14.1 Rückhaltung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser

Die hydrologischen Bedingungen erlauben keine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken. Das auf den Dachflächen und den versiegelten und teilversiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist schadlos in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

1.14.2 Hinweis: Verwertung von Regenwasser der Dachflächen

Das in einer Regenrückhaltung (Zisterne) gesammelte Niederschlagswasser der Dachflächen etc. sollte mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z. B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) kombiniert werden.

1.20 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB und § 135 a - c BauGB

1.20.1 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen als Ausgleich oder Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 9 (1a) Satz 2 BauGB

Der durch die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) verursachte Eingriff in Natur und Landschaft kann durch grundstücksbezogene Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Für diesen Eingriff erfolgt daher für die betroffenen Flächen die Zuordnung einer Ausgleichsmaßnahme mit einer Fläche von 1160 m² im Bereich des städtischen Ausgleichsflächenpools im Ortsteil Oberschönhausen, Gemarkung Oberschönhausen, Flur 4, Flurstück 225.

Der Ausgleich für den privaten Eingriff der Wohnbebauung erfolgt auf der o.g. Fläche in Oberschönhausen im Quadratmeterverhältnis von 1 m² Eingriff zu 0,48 m² Ausgleich.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf die einzelnen Grundstücke anteilmäßig gemäß der festgesetzten zulässigen Grundfläche, hier mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 + 0,1 für die Nebenanlagen, verteilt.

1.20.2 Versickerung von Oberflächenwasser

Die Pkw-Stellplätze, Grundstückszufahrten, privaten Wohnwege, Terrassen usw. sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteinen, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster o. ä.) herzustellen.

1.20.4 Naturnahe Gartengestaltung

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Pro 200 m² Hausgartenfläche ist mindestens 1 standortgerechter kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Als Mindestgröße wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm.

Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft anzulegen. Abgängige Gehölze sind standortgerecht zu ersetzen.

- 1.21 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB / Verkehrliche Erschließung**
- Die verkehrliche Erschließung der hinteren Grundstücksbereiche erfolgt von der Ostlandstraße über private Stichwege und im östlichen Teil über die Neuköllner Straße. Die privaten Stichwege werden durch Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht gesichert. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen in ihrer Lage von der Festsetzung räumlich abweichen, wenn die Erfüllung des Nutzungszwecks möglich bleibt.
- 2 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen im Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes" gemäß § 86 BauO NW**
- 2.1 Dachform und Dachneigung**
- Die Firstrichtung ist grundsätzlich parallel zur Längsausrichtung des Gebäudekörpers anzuordnen. Die Dachneigung beträgt 35°-42°. Eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung ist bei bestehenden Gebäuden die bereits eine andere Dachneigung aufweisen ausnahmsweise zulässig.
- 2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**
- Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Neben- b.z.w. Zwerchgiebel sind nur bis zu einer maximalen Länge von 1/3 der Gesamttrauflänge je Traufseite zulässig. Ihr seitlicher Abstand vom Giebel darf 1,50 m nicht unterschreiten.
- 2.3 Außenwände**
- Für die Fassaden der Hauptgebäude, Garagen oder überdachten Stellplätze sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden
- 2.4 Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen**
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind bei gegenseitigem Grenzabbau profil- und höhengleich auszuführen.
- 3 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise**
- 3.1 Hinweis: Wald**
- Im Wald oder in einem Abstand von weniger als 35 Meter vom Waldrand (hier: Laubwald an der Dahlsheider Straße) dürfen bauliche oder sonstige Anlagen mit denen die Einrichtung oder der Betrieb einer Feuerstätte verbunden ist, nur mit Genehmigung der Forstbehörde errichtet werden
- 3.2 Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs**
- Gemäß § 3 a Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KrW/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.
- 3.3 Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde**
- "Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, im Auftrag des Lippischen Landesmuseums, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/25231; Fax: 05231/25699, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."

3.4 **Kampfmittelbelastungen**

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3.5 **Ordnungswidrigkeiten**

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauO NRW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

4 **Rechtsgrundlagen**

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der derzeit gültigen Fassung.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) in der derzeit gültigen Fassung.

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV -) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036) in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der derzeit gültigen Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002 (BGBl. I S. 3245) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG -) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226, 716) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, ber. S. 2797) in der derzeit gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG -) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) in der derzeit gültigen Fassung.